

La Zone UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ZONE DE CONFORTATION URBAINE DOMINEE PAR LA FONCTION RESIDENTIELLE

La zone UB couvre les secteurs de la Commune à l'intérieur desquels la fonction résidentielle est largement prédominante, voire exclusive. La diversification est possible mais de façon marginale et dans des situations particulières (rez-de-chaussée de construction donnant sur rue, activité à domicile, par exemple...).

De fait, la zone UB recouvre des « tissus constitués » ou des ensembles homogènes à l'intérieur desquels le PADD conforte les situations existantes, hormis le site de la rue de l'Écluse. Les dispositions du règlement de la zone UB répondent à cet objectif, pour chacun des secteurs d'habitation délimités.

Couvrant un territoire très large, important (environ 45% de la superficie de la Commune) la zone UB englobe des ensembles très différents :

- les urbanisations récentes ou contemporaines (qui se sont développées depuis moins de quarante ans) issues le plus souvent de grandes opérations (lotissements, opérations groupées, résidences, etc.).
- les urbanisations héritées de la période maraichère, aujourd'hui inscrites dans le tissu urbain de la Commune, et destinées à l'habitation (avec une typologie de constructions particulières, des maisons de ville) ainsi qu'aux activités dont le commerce.
- les urbanisations issues des opérations de lotissement du début du 20^{ème} siècle, constituées de maisons individuelles ou villas d'une certaine importance.

Ce qui nécessite de distinguer suivant :

- La typologie d'habitat : habitat individuel, habitat collectif, ensembles homogènes ou ensembles constitués autour d'un type de maison ou d'immeubles, autour d'un dispositif urbain (mails, dessertes, unités de voisinage).
- La morphologie urbaine : implantation en référence à la rue ou à l'espace public, à l'alignement, implantation indifférente sur grande parcelle, voire habitat dans un parc, volumétrie et architecture, etc.
- Les ensembles constitués, comme les grands lotissements développés sur les activités maraichères.
- Les secteurs qui peuvent accueillir une densification mesurée, soit par adjonction de volumes (serres, remplissage de l'espace libre en limite séparative, voire surélévation). Il s'agit ici essentiellement des secteurs d'habitation individuelle.

C'est pourquoi la zone UB se compose de cinq secteurs correspondant à des configurations distinctes :

Secteur UBa

C'est le secteur principal de l'habitation individuelle, issu des lotissements des trente dernières années. Il accueille des constructions de faible hauteur (R+C, parfois R+1+C), implantées isolément sur la parcelle, sur une seule limite ou accolées. La diversification n'est pas permise ou sinon à la marge. Pour répondre aux demandes d'augmentation de surface, la densification est encadrée strictement, soit par l'aménagement des volumes existants (combles), soit par l'édification d'extensions accolées à la construction (véranda, espace disponible entre limite parcellaire et construction existante, par exemple).

Il s'agit de conforter l'habitation individuelle au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBb

Il correspond aux abords immédiats de la rue des Gabillons, du centre-ville à la rue de l'Ecluse. Ce quartier regroupe des constructions au caractère typique de hameau maraîcher, qui présentent une morphologie urbaine homogène, caractérisée par une certaine densité et une implantation du bâti en ordre continu le long des voies.

Il s'agit de préserver les caractéristiques de la forme urbaine, tout en permettant au tissu urbain existant d'évoluer.

Il comprend un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation - délimité sur la base des dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme - au débouché de la rue des Gabillons sur la rue de l'Ecluse, destiné à connaître à court et moyen terme une densification modérée par l'extension des constructions existantes ou la construction de maisons de ville. Les orientations ont pour objectif de favoriser un renforcement de l'offre résidentielle dans le respect de la trame urbaine et architecturale du secteur de la rue des Gabillons et de la rue de l'Ecluse, et en prenant en compte les projets attendus sur la rive opposée de la rue de l'Ecluse (projet d'éco-quartier sur le site de l'hôpital du Vésinet).

Secteur UBc

Il englobe les secteurs d'habitations collectives du type « résidence ». Ils forment le plus souvent des ensembles homogènes, édifiés dans un parc, « organisés sur eux-mêmes » (accès et desserte des habitations depuis l'intérieur de la parcelle ou du terrain, et non par la rue), disposant d'un espace non bâti à usage privatif et d'un stationnement privatif collectif. Il concerne des ensembles d'importance, regroupant plusieurs bâtiments et englobe aussi bien du logement privé que du logement aidé.

Il s'agit de conforter l'habitation collective sous forme de résidences, au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBd

Il concerne les secteurs de type maisons de ville qui se caractérisent par des habitations individuelles édifiées sur des petits terrains, avec un partage des accès et des espaces extérieurs : une sorte d'habitat collectif disposé horizontalement. Il coïncide avec le quartier de la place Blanche de Castille.

Il s'agit de conforter l'habitation individuelle du type maisons de ville, accolées, au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBe

Il correspond aux ensembles dits « résidentiels de charme », identifiés comme tel dans la ZPPAUP. Il s'agit de secteurs construits progressivement à partir du 19ème siècle sur des terrains de grande superficie, certains ayant pu être divisés ou morcelés,

Caractéristiques : des constructions sur grandes parcelles, le plus souvent arborées ou aménagées à la manière d'un parc qui accueillent aujourd'hui aussi bien de l'habitation individuelle que de l'habitation collective, compte tenu de la taille des constructions existantes (nombre de m² de plancher). L'objectif du PADD et du PLU est la poursuite de la préservation et de la mise en valeur de ces ensembles bâtis et paysagers, tout en permettant l'évolution mesurée des constructions existantes, avec une prise en compte des exigences du développement durable, paysagères et environnementales issues du site classé de la vallée de la Seine.

Il s'agit de conforter et de préserver un tissu urbain dominé par l'habitation, tout en encadrant strictement les évolutions au regard des attraits et qualités paysagères, environnementales et architecturales du secteur.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'habitation, notamment :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - la transformation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration ;
 - les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- La construction et l'installation à l'usage exclusif de stationnement des véhicules réalisés en superstructure, à l'exception des parcs publics ou collectifs de stationnement.
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments ;
 - l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

UB 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

- Les constructions et installations à usage d'équipement et de service collectif compatibles avec l'habitation.
- Les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.

- Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009) ; soit les constructions, installations et ouvrages situées dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP :
- Pour le **secteur UBa** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des secteurs ZP1 (Le Village), ZP2 (Hostachy), ZP3 (Foch), ZP4 (Gabillons) et ZP5 (Villégiature) ;
- Pour le **secteur UBb** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre du secteur ZP4 (Gabillons) ;
- Pour le **secteur UBc** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des secteurs ZP4 (Gabillons), ZP5 (Villégiature) et ZP6 (Seine active) ;
- Pour le **secteur UBe** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des ZP3 (Foch) et ZP5 (Villégiature).

UB 2.2.1 - Secteur UBa

- Les constructions à usage de commerces, de restauration, à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher affectés à la vente, et qu'elles soient localisées sur des terrains ayant une façade le long des avenues du Général de Gaulle, de Verdun et de Wailly.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de services, de bureaux et d'artisanat dès lors que :
 - les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ;
 - l'activité n'est pas soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
 Ces activités sont uniquement autorisées en rez-de-chaussée des constructions principales.
- Les constructions, réfections et agrandissements des constructions à usage d'activités à condition que :
 - leur voisinage soit compatible avec l'habitat, les services et les équipements, ainsi qu'avec les vocations de centre.
 - des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison...).

UB 2.2.2 - Secteur UBb

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités dès lors que l'activité n'est pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtels et de restaurants et à condition que :
 - leur voisinage soit compatible avec l'habitat, les services et les équipements, ainsi qu'avec les vocations de centre.
 - des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison...)
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher affectés à la vente le long de la rue des Gabillons. Ces activités sont uniquement autorisées en rez-de-chaussée des constructions principales.

UB 2.2.3 - Secteur UBe

- Les constructions et installations à usage de services, de bureaux et d'artisanat, à condition que :
 - les surfaces concernées soient intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ;
 - l'activité ne soit pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - la nature de l'activité ne soit susceptible d'engendrer de gêne et un risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison, ou autres...).
- Les constructions annexes directement liées à l'usage de l'habitation : garages, piscines, abris de jardin.
- Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à usage d'activités existantes à la date d'élaboration du PLU, qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de gênes et de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

UB 2.3 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En application des dispositions des articles L111-13 et L123-1-5 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 5 et 9 logements ;
- 3 de logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 10 et 11 logements ;
- 30 % minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction d'un immeuble collectif de 12 logements et plus ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3.1 - DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée :

- Dans les secteurs UBa et UBe : de 5,00 mètres minimum
- Dans les secteurs UBb, UBc et UBd : de 4 m minimum.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations -telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements et continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc.).

Ils doivent respecter :

- Les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

UB 3.1.1 - Accès piétons

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements des accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UB 3.1.2 - Accès des véhicules

Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels la construction s'insère ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures, y compris piles, poteaux, éléments de construction ponctuels.

UB 3.2 - VOIRIE**UB 3.2.1 - Voies existantes**

Les voies existantes, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics et collectifs.

UB 3.2.2 - Voirie nouvelle

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante environnante.
- Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 5,00 mètres.
- Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules doit présenter deux accès : les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UB 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

UB 4.2 ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UB 4.2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement privatif.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage — déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UB 4.2.2 Eaux pluviales**UB 4.2.2.1 - Dispositions générales :**

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, surface de stationnement et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur, comme noues, chaussées-réservoirs, fossés drainants, cuves, etc.

UB 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulière, déshuilage ou autres.
- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- Pour les parties de construction du type balcon ou terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

UB 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique, télévision par câble, etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UB 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol ou enterrés, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble situées à rez-de-chaussée doit être prévu.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.
- L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction à usage de logements collectifs et d'activités.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE :**

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines, paysagères et environnementales (bâties ou non). Elle doit être définie dans le respect de la trame urbaine existante en prenant en compte l'environnement bâti et paysagé soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur les unités foncières voisines.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées
 - Dans les **secteurs UBa, UBc, UBd et UBe** : à une distance de l'alignement égale à 5,00 mètres minimum.
 - Dans le **secteur UBb** : à l'alignement ou à une distance minimale de l'alignement égale à 5,00 mètres, sauf dispositions contraires portées sur le plan de masse du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons), annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement.
 - Toutefois, lorsque la construction existante est implantée à une distance inférieure à celle mentionnée précédemment (5,00 mètres minimum), toute construction nouvelle doit respecter le retrait existant à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010), à l'exception des constructions comprises dans le secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons), où prévalent les dispositions figurées au plan de masse du secteur, annexé aux dispositions de la zone UB - secteur UBb du présent règlement.
- Les sous-sols de ces constructions peuvent, dans tous les cas, être implantés à l'alignement des voies mais ne doivent toutefois pas en être visibles.

UB 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 6.2.1 - Autres implantations**

Des implantations autres ne sont possibles dès lors que :

- les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) est concernée ou le justifie ;
- la préservation de l'équilibre entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain est concernée ou le justifie ;
- l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale et urbaine ou la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite le justifie ; sont notamment concernés :

- les équipements collectifs ;
- les bâtiments permettant un raccord avec des constructions existantes.
- les constructions et installations non closes et les aménagements réalisés en prolongement des constructions (comme piscines, terrasses, etc.) ne sont pas visés par les dispositions de l'article UB 6.1, à condition que leur hauteur au-dessus du sol existant avant travaux ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

UB 6.2.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010) dans les limites suivantes :

- les extensions respectant les dispositions du présent article ;
- les aménagements ne modifiant pas le volume de la construction préexistante,
- les travaux limités visant à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ;
- les travaux contribuant à la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (liste jointe en annexe au PLU) du code de l'urbanisme.

UB 6.2.3 - Secteurs UBa et UBe

Pour les unités foncières ayant une façade le long des voies : berge de la Grenouillère, berge de la Prairie et quai de l'Ecluse, les constructions doivent être implantées en retrait de la "limite d'implantation des constructions" figurant au document graphique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 - DEFINITIONS

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) :

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle inscrit dans un quadrilatère (4 côtés) est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Baies :

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

Hauteur de façade :

La distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit, la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UB 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES**UB 7.2.1 - Règle**Secteurs UBa et UBd

L'implantation des constructions est différente selon la largeur de l'unité foncière définie par sa façade sur la voie :

Pour les unités foncières ayant une largeur inférieure ou égale à 13,00 mètres : les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Pour les unités foncières ayant une largeur supérieure à 13,00 mètres et inférieure ou égale à 17,00 mètres : les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative, sur une seule des deux limites.

Pour les unités foncières ayant une largeur supérieure à 17,00 mètres : les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Secteur UBb

- Limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer : les constructions sont implantées sur au moins une des limites.
- Limite séparative de fond de terrain : les constructions sont implantées en retrait de la limite.
- Dans le périmètre du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons) les constructions doivent être implantées dans les emprises d'implantation des constructions telles que représentées et dimensionnées dans le plan de masse dudit secteur d'orientations, annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement.

Secteur UBc

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Secteur UBe

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

UB 7.2.2 - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent respecter les dispositions suivantes. La hauteur mentionnée ci-après est la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Secteurs UBa et UBdDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 5,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.Parcelles dont la largeur est inférieure à 13 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 2,50 mètres).

Parcelles dont la largeur est supérieure à 13 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 4,00 mètres).

Secteur UBbDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 6,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 3,00 mètres).

Secteur UBcDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 8,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 8,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 4,00 mètres).

Secteur UBeDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 8,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 8,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 2,50 mètres).

UB 7.2.3 - Adaptations

Pour des motifs d'architecture, de composition urbaine et de paysage urbain (comme la prise en compte des constructions existantes limitrophes ou le paysage architectural et urbain de la séquence de rue), des distances d'implantation autres que celles mentionnées précédemment pourront être admises.

Les constructions et installations non closes et les aménagements réalisés en prolongement des constructions (comme piscines, terrasses, etc.) ne sont pas visés par les dispositions du présent article, à condition que leur hauteur au-dessus du sol existant avant travaux ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

Dispositions relatives à l'implantation sur la limite séparative de fond de terrain.

La construction peut être implantée sur la limite séparative de fond de terrain à condition que :

- la construction s'appuie sur un bâtiment voisin contigu situé sur un terrain limitrophe ;
- la construction ne soit pas accolée à la construction principale ;
- la hauteur de la construction ne soit pas supérieure à celle des constructions limitrophes ;
- la volumétrie et la hauteur de la construction s'harmonisent avec celles des constructions voisines et contigües.

UB 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 7.3.1 - Eléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;
- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 7.3.2 - Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie judiciaire ou par voie contractuelle - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

Secteur UBb, à l'intérieur du seul périmètre du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons) : la servitude de cour commune ne peut avoir pour effet de permettre d'implanter une construction en dehors des emprises définies au plan masse dudit secteur d'orientations « annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement », mais seulement de permettre l'ouverture de baies qui, sans cette servitude, ne seraient pas autorisées.

UB 7.3.3 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

UB 7.3.4 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire
- pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

UB 7.3.5 - Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres à l'égout et 3,20 mètres au faitage ou 3,00 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UB 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation de plusieurs constructions non contigües sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul minimale.

UB 8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 8.2.1- Secteur UBa**Façades comportant des baies

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- 13,00 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies.
- 8,00 mètres, dans le cas où une des deux façades ou partie de façade concernée comportent des baies.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

UB 8.2.2 - Secteur UBbFaçades comportant des baies

Si une façade ou partie de façade d'une construction comporte des baies, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3,00 mètres peut être imposée.

UB 8.2.3 - Secteur UBc

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

UB 8.2.4 - Secteur UBd

L'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière doit respecter les marges de retrait existantes.

UB 8.2.5 - Secteur UBeFaçades comportant des baies

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- 16,00 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies.
- 12,00 mètres, dans le cas où une des deux façades ou partie de façade concernée comportent des baies.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, aucune distance minimale n'est requise.

UB 8.2.6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants :

- Les marquises de petites dimensions ;
- Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- Les corniches ;
- Les débords de toit ;

- Les brise-soleil ;
- Les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 8.2.7 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article 1.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Définition de l'emprise au sol :

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est établi à la parcelle. Il ne peut en aucun cas être dépassé et s'applique sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

	COEFFICIENT D'EMPRISE MAXIMALE
Secteur UBa	30%
Secteur UBb	Non réglementé
Secteur UBb-OAP	L'emprise au sol ne peut excéder la limite de l'emprise figurée au plan masse dudit secteur
Secteur UBc	Non réglementé
Secteur UBd	70%
Secteur UBe	20%

UB 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - DEFINITION

Pour l'application des règles ci-après, la hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant avant travaux à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Jusqu'à l'égout de toiture. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Jusqu'au faitage de la construction. Le faitage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité naturelle, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Dans le cas des terrains présentant une façade sur un sol artificiel (dalle), la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'espace public ou collectif le plus bas.

UB10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

UB10.2.1 - Hauteur maximale

	FAITAGE ET ACROTERE
Secteur UBa	10,00 mètres
Secteur UBb	10,00 mètres
Secteur UBc	13,00 mètres
Secteur UBd	10,00 mètres
Secteur UBe	13,00 mètres

UB 10.2.2 - Secteur UBb

Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse rue des Gabillons) figurant aux documents graphiques du PLU, la hauteur maximale est fixée sur le plan de masse dudit secteur d'orientations, annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement, à savoir :

CATEGORIE DE CONSTRUCTION	DISPOSITION	HAUTEUR A L'EGOUT	OU	HAUTEUR A L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMUM
A	R+C	3 mètres	ou	3,5 mètres	8 mètres
B	R+1	6 mètres	ou	6,5 mètres	8 mètres
C	R+1+C	6 mètres	ou	6,5 mètres	9,5 mètres

UB 10.2.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement limités des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que :

- les extensions, aménagements et parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales ;
- les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

UB 10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants

Extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables

Dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 7°) du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées.

Extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

Dans le cas de l'extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire et aux services publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées.

Constructions édifiées le long de certaines rues et voies

La hauteur maximale des constructions implantées sur les unités foncières situées entre la Grande Rue et la berge de la Grenouillère d'une part, entre l'avenue des Tilleuls et la berge de la Grenouillère d'autre part, ne doit pas dépasser le niveau des constructions situées le long de la Grande Rue ou de l'avenue des Tilleuls, calculé au droit de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**UB 11.1 - REGLE GENERALE**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liées doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UB 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UB 11.2.1 Principes généraux**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

UB 11.2.2 Matériaux et aspect des façades

- Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte.

UB 11.2.3 Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UB 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**UB 11.3.1 Dispositions générales**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes
- Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée qui n'accueille pas exclusivement des locaux à usage d'habitation doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

UB 11.3.2 Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

UB 11.3.3 Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite *aux* ruissellements).
- Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
- Les murs-pignons - mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants extérieurs peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UB 11.3.4 Soubassements

- La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur au moins un niveau, en accord avec celui des constructions voisines, et la destination du rez-de-chaussée de la construction.
- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.
- Les rampes d'accès au garage doivent être intégrées à la composition architecturale des constructions.

UB 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en retrait ou en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées au-delà d'une hauteur de 1,20 mètre comptée par rapport au niveau fini du trottoir, pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'ilot. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,00 mètres
- D'une façon générale, la hauteur des clôtures et leur composition doivent tenir compte :

- des distances entre celles-ci et les constructions de façon à ne pas réduire ou supprimer l'ensoleillement des jardins ou des espaces non bâtis et des pièces ou locaux habitables;
- de la nécessité de maintenir, voire de renforcer, des ambiances sur rue suffisamment ouvertes et profitant des espaces de jardin.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.
- Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et / ou paysager - et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).

UB 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UB 11.5.1 Saillies sur rez-de-chaussée

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.
- Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

UB 11.5.2 Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée

Eléments de modénature

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises sur toutes les voies.

Balcons et ouvrages assimilés

- La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), *des* bow-windows et des brise-soleils, est admise à partir d'une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir, si elles n'excèdent pas en encorbellement 1,50 mètre.
- Dans le cas des bâtiments implantés en retrait de l'alignement, ces encorbellements peuvent être portés à 2,00 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.
- Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade. Ils seront dans tous les cas intégrés à la façade de la construction.

UB 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

- Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité de l'espace communal. Le patrimoine identifié au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° (cf. liste jointe en annexe au règlement) doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de patrimoine doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales à préserver. Ils doivent contribuer à leur valorisation.

UB 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement municipal de publicité et relatif aux enseignes).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

UB 12.1 -- DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et, sauf impossibilité justifiée, en sous-sol des constructions ou dans des constructions ad-hoc. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

UB 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR**UB 12.2.1 - Normes de stationnement**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement. Toutefois, en application des dispositions de l'article L123-1-13, alinéa 3, la norme est ramenée à une place par logement pour les constructions situées du 1 au 23 rue de la Procession et du 2 au 4 avenue des Tilleuls (situées à moins de 500 m de la gare RER Chatou-Croissy).
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les établissements artisanaux, commerciaux et de services de proximité : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les restaurants : une place pour 20 m² affectée aux espaces de restauration (Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place. Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB 12.2.2 - Dimensions des places

	PLACES NON FERMEES	BOXES
Longueur	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
Largeur	2,50 mètres	3,00 mètres
Dégagement	6,00 mètres	6,00 mètres

En cas de boxes, la largeur minimale au niveau des portes d'entrée ne peut pas être inférieure à 2,50 mètres.

UB 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal pour les logements individuels et 4 m minimal pour les logements collectifs et autres constructions.
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres,
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.

UB 12.2.4 - Non réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.

UB 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 3 m².

Les locaux destinés au stationnement des deux roues et des poussettes peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

DESTINATION - AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BATIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
Habitation	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres logements.
Bureaux	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.

UB 12.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.
2. Les ventilations hautes des parcs de stationnement souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
3. Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.
4. En cas de changement de destination, les besoins en stationnement générés par la nouvelle destination devront être intégralement satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou d'une partie des places préexistantes conservées. Le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposé par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.
5. En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UB 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

UB 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Celles-ci doivent être plantées d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UB 13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère du bâti environnant est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UB 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 60% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

UB 13.2 - PLANTATIONS**UB 13.2.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

UB 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

- Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement
- Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2,00 mètres pour les arbres à grand développement et moyen développement.
- Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

UB 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS**Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Secteurs UBa et UBe

Les espaces verts ou libres à maintenir identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils ne peuvent être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum :

- pour les espaces verts d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² : 90% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU ;
- pour les espaces verts dont la superficie est supérieure à 2 000 m² : 95% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU.